Servizio Sanitario Regione Sardegna
Azienda U.S.L. n° 7
Carbonia

Deliberazione n. 2942

adottata dal Direttore Generale in data 30 DIC. 2003

OGGETTO: Rinnovo contratto locazione Uffici Via Dalmazia - Ditta Carbonia Motori - Cossu Francesco.

Premesso che l'Azienda mediante Delibera n. 1188 del 30.05.2003 ha disposto la locazione di locali ad uso ufficio per una superficie di mq. 159,78, ubicati al primo e secondo piano dell'immobile sito in Via Dalmazia di proprietà del Sig. Cossu Francesco e sub-locati dalla Ditta Carbonia Motori, per un canone mensile di € 1.188,86, comprensivo di € 33,80 per spese condominiali;

Tenuto conto che i locali sopra individuati sono indispensabili per l'attività amministrativa della Sede legale dell'Azienda USL di Via Dalmazia in Carbonia;

Considerato che nell'attuale circostanza l'Azienda, non disponendo di risorse economiche che consentono l'acquisizione in proprietà, deve necessariamente ricorrere alla stipula di nuovo contratto di locazione per la durata di anni 6 (sei);

Ritenuto di doversi riservare la facoltà di esercitare, entro il 1^ Gennaio 2005 il diritto di prelazione sull'acquisto dei locali locati;

Esaminato lo schema contrattuale predisposto dal Servizio Acquisti e ritenuto che il medesimo risponda alle esigenze dell'Azienda e sia conforme alle norme di legge vigenti in materia di locazione;

IL DIRETTORE GENERALE

SENTITI il Direttore amministrativo ed il Direttore sanitario;

D E L I B E R A

- di rinnovare il contratto di locazione in favore della Ditta Carbonia Motori, quale sub-locatario e del proprietario Francesco Cossu dei locali adibiti ad uffici della Sede Legale della ASL 7 di Carbonia siti in Via Dalmazia, per una superficie utile di circa mq. 159,76 ripartita sui piani primo e secondo;
- di riconoscere al locatore un canone provvisorio mensile, sottoposto a determinazione da parte dell'Agenzia del Territorio, di € 1.188,86 + IVA se dovuta, comprensivo di € 33,80 per spese condominiali;
- di approvare lo schema di contratto di locazione che costituisce parte integrante del presente atto;
- di disporre che il Servizio Acquisti curi la regolare stipula del contratto di locazione e che il Servizio Affari Generali proceda a formale registrazione;
- di incaricare il Servizio Bilancio affinchè provveda alla costituzione del deposito cauzionale previsto dall'art. 10 del contratto, nonchè alla regolare liquidazione delle competenze mensili corrispondenti ad € 1.188,86 + IVA se dovuta, fatta salva diversa determinazione da parte dell'Agenzia del Territorio che dovrà essere comunicata a cura del Servizio Acquisti, senza ulteriori formalità;

- di incaricare il Servizio Acquisti di comunicare al Servizio Bilancio eventuali interruzioni contrattuali, nonchè di provvedere alla verifica ed applicabilità di revisione annue del canone a termini di contratto;

- di disporre che la spesa annua di € 14.266,32 + IVA, pari ad € 85.597,92 + IVA per la durata contrattuale, sia movimentata sul codice 450100002 del Piano dei Conti sugli esercizi di competenza.

Il Direttore Generale
(dr. Emilio Simeone)

SERVIZIO SANITARIO NAZIONALE U.S.L. N. 7 CARBONIA REGIONE SARDEGNA

DIR. AMM.

DIR. SAN.

ACQ/AGULLI

rtu rinnovo contratto locazione-Cossu Francesco.doc

Il Responsabile del Servizio Affari Generali

Attesta che la deliberazione

n. 292 del 30 DIC. 2003

è stata pubblicata

nell'Albo pretorio dell'Azienda USL n. 7

a partire dal 31 DIC. 2003 al 14 GEN. 2004

Resterà in pubblicazione per 15 giorni consecutivi

ed è stata posta a disposizione per la consultazione.

Il Responsabile del Servizio

Affari Generali

(Dr.ssa Margherita Cannas)

SERVIZIO SANITARIO NAZIONALE ASL N. 7 CARBONIA REGIONE SARDEGNA

Allegati n: _____

Destinatari:

Collegio dei Sindaci

Servizio Acquisti

Servizio Bilancio

SERVIZIO SANITARIO REGIONE SARDEGNA

AZIENDA U.S.L. N° 7 - CARBONIA

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

IN SOSTITUZIONE DEL CONTRATTO REP. 151 DEL 08.07.2003

REGISTRATO AD IGLESIAS IL 15.07.2003 AL N. 1300 MOD. 3.

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ presso il Centro Direzionale dell'Azienda U.S.L. n° 7 in via Dalmazia a Carbonia, si è stipulata la presente

SCRITTURA PRIVATA

Il locatore: Ditta Carbonia Motori, con sede in Carbonia Via Trexenta n. 5, P.I. 01672060926 rappresentata dal legale rappresentante Sig. Giovanni Antonio Cossu, nato a Carbonia, il 24.06.1959 con recapito in Carbonia, Via Trexenta n. 5/2, in seguito denominato locatore, in qualità di affittuario che sub-affitta su consenso del proprietario Sig. Francesco Cossu, nato a Calangianus il 09.02.1934, C.F. CSSFNC34B09B778Y con recapito all'indirizzo di cui sopra, che sottoscrive il presente contratto per assenso;

E

Il Conduttore: Azienda U.S.L. n° 7, con sede a Carbonia (CA) in via Dalmazia, C.F. e P.I. n° 02261310920, in seguito denominata ASL o Azienda o Conduttore, rappresentata dal Direttore Generale Dott. Emilio Salvatore Simeone nato a Iglesias il 29 agosto 1945 - C.F. SMNMSL45M29E281V;

STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE:

ART. 1 – Il Locatore ed il Conduttore concordano il rinnovo del contratto

Rep. 151 del 08.07.2003, registrato ad iglesias il 15.07.2003 al N. 1300 Mod. 3, sino al 31 dicembre 2009, determinando che i locali saranno resi al locatore mediante verbale in contraddittorio in data 01.01.2010

ART. 2 – Il Locatore concede il rinnovo della locazione dei locali per una superficie complessiva di mq. 159,76, meglio individuati nelle ~~allegate~~ planimetrie, allegate al citato contratto Rep. 151/2003, ~~che costituiscono parte integrante del presente contratto~~, costituiti da tre vani, andito e servizi igienici al primo piano e tre vani, andito e servizio igienico al piano secondo per una superficie di mq. 79,88 per ciascun piano. La locazione comprende l'uso della scala e delle parti condominiali dell'edificio.

ART. 3 - Il conduttore, nell'arco della durata contrattuale non ha facoltà di recesso, fatto salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 27 della L.27/07/78, n° 392.

ART. 4 - I locali di cui al precedente ART. 2 sono consegnati con vincolo di riscatto da parte dell'Azienda, da esercitare entro il 01 gennaio 2005. Fino a tale data il locatore non può disporre liberamente dell'intero immobile, per il quale l'Azienda ha vincolo di prelazione. In caso di esercizio dell'opzione di riscatto da parte dell'Azienda, le parti concordano che all'atto dell'acquisto dell'immobile sarà portato in detrazione dal prezzo di vendita l'intero ammontare dei canoni corrisposti nei primi dodici mesi di locazione, senza che il locatore possa avanzare riserve di sorta né tanto meno richiedere rimborsi e/o scomputi per qualunque spesa possa essere stata corrisposta a qualunque titolo in relazione alla locazione stessa, ivi comprese imposte e tasse (ICI, ILOR,IRPEF, INVIM, IRPEG, etc.). Il locatore dichiara espressamente di accettare sin d'ora il prezzo di vendita che sarà ritenuto

congruo dall'Agenzia del Territorio.

ART. 5 - Il locatore consegna i locali al conduttore nello stato di fatto, il tutto in conformità alle norme vigenti in materia edilizia ed in particolare alla Legge 46/90 e al D.Lgs. 626/94, garantendo i controlli e le verifiche periodiche degli impianti elettrici e dell'impianto di terra.

ART. 6 - Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche e con le vigenti leggi sull'impiantistica e di aver ottenuto concessione di edificazione.

ART. 7 - Il prezzo massimo della locazione è pattuito in € 7,23 (Euro sette e ventitré centesimi) mensili al metro quadro, oltre ad € 33,80 per spese condominiali. Le parti concordano che la superficie dell'immobile oggetto di locazione è determinata in 159,76 mq. utili. Il canone mensile forfetario è quindi fissato, fino a diversa determinazione dell'Agenzia del Territorio, in € 1.188,86 (Euro millecentoottantotto/86) oltre l'IVA di legge.

Il canone sopra individuato, da intendersi quale canone massimo richiesto dal locatore, è soggetto all'eventuale diversa determinazione in ribasso da parte dell'Agenzia del Territorio, in sede di valutazione della congruità della locazione. Il locatore si assoggetta quindi sin da ora ad accettare un'eventuale diversa determinazione del canone da parte dell'Agenzia del Territorio.

In caso di rideterminazione in ribasso del canone da parte dell'Agenzia del Territorio il locatore si impegna a conguagliare le eventuali quote eccedenti già corrisposte dal conduttore.

Nella eventualità che il locatore, per propria inadempienza, ritardi

immotivatamente la determinazione del canone da parte dell'Agenzia del Territorio, il medesimo riconoscerà alla Azienda, con decorrenza dal tredicesimo mese dalla data di stipula, una riduzione del 20% dei canoni mensili sopra indicati.

ART. 8 - Il canone sarà corrisposto dal conduttore in rate mensili anticipate, con liquidazione entro il giorno 10 (dieci) del mese di scadenza, con le modalità che saranno indicate dal locatore. Nella eventualità che il conduttore ritardi i pagamenti oltre i 90 giorni dalla scadenza, le parti pattuiscono espressamente fin da ora, ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 9 ottobre 2002, n. 231, che gli interessi dovuti saranno commisurati agli interessi legali vigenti.

ART. 9 - Ai sensi dell'art. 32 della citata legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% (lire settantacinque ogni cento lire) delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

ART. 10 – Le parti danno atto che il conduttore ha depositato una cauzione dell'importo pari a due mensilità del canone e quindi di € 2.377,72. Tale deposito, ai sensi dell'art. 8 della L. 392/1978, è produttivo di interessi legali che dovranno essere corrisposti annualmente al conduttore. Il deposito cauzionale, unitamente agli interessi maturati, sarà recuperato con le ultime rate di canone dovute al locatore, ovvero in caso di acquisto da parte dell'Azienda, sarà decurtato dal costo di acquisto al pari dei canoni mensili di locazione.

ART. 11 - Il conduttore si obbliga ad effettuare in proprio le spese di

conduzione previste dal primo comma dell'art. 10 della legge 392/1978. Il conduttore dichiara non applicabile, nella fattispecie, i commi secondo e terzo dello stesso art. 9, atteso che intende provvedere in proprio anche al servizio di portineria. Restano a carico del locatore le spese per la manutenzione straordinaria e tutte le altre spese, oneri e tasse previste dalle norme vigenti in materia. Il locatore deve rendere il conduttore esente e libero da richieste da parte di terzi, a qualunque titolo, in ordine ad eventuali modifiche o maggiori pretese dal presente contratto di locazione.

ART. 12 - I locali sono concessi in locazione per il solo uso di uffici, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale. Il conduttore potrà comunque richiedere il mutamento di destinazione per proprie esigenze istituzionali. Ai fini degli artt. 34, 35 e 37 della legge 358/1978 la locazione interessa attività che comportano contatti diretti con il pubblico. Il Locatore non può comunque avanzare pretese di variazioni del canone e alcuna richiesta di indennizzo nella eventualità di variazioni d'uso da parte dell'Azienda nell'ambito dei compiti istituzionali.

ART. 13 - Resta convenuto che il conduttore, previa autorizzazione formale del locatore, può apportare varianti all'interno dei locali in locazione. Tali varianti, regolarmente autorizzate dal locatore, non possono costituire oggetto di maggiori pretese da parte di quest'ultimo all'atto della cessazione della locazione o all'atto dell'eventuale acquisto.

ART. 14 - Il presente contratto se non disdetto dal conduttore nel termine di mesi 6 (sei) dalla scadenza si intende rinnovato. Il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione nei termini suddetti

solo per le motivazioni e per le modalità, se applicabili, previsti dall'art. 29 della legge 27/07/1978, n° 392, con espressa rinuncia all'applicazione del I° comma dell'art. 40 della medesima legge. Sono inoltre applicabili gli artt.30 e 31 della legge' 92/78.

ART. 15 - La presente locazione viene rilasciata con patto espresso di futuro riscatto così come meglio enunciato nel precedente art. 4. E' pertanto applicabile l'art. 39 della citata legge 392/1978.

ART. 16 - Eventuali controversie si intendono regolate dal Capo II della legge 27/07/1978, n° 392. Ai fini legali e contrattuali la sede legale è fissata presso la sede dell'Azienda USL in Carbonia.

ART. 17 - Le spese di registrazione, bollo, etc. inerenti il presente contratto di locazione sono a carico del locatore a tassa fissa trattandosi di prestazione soggetta a IVA.

Il presente contratto letto dalle parti e trovatolo conforme alle loro volontà viene sottoscritto come segue:

Il Locatore	**Il Conduttore Azienda U.S.L. N° 7**
Ditta Carbonia Motori	Il Direttore Generale
Sig. Giovanni Antonio Cossu	*Dr. Emilio Simeone*
_____	_____

Per Assenso **Il Proprietario**

Sig. Francesco Cossu

_____

Documento composto di
n° 6 ~~pagine~~ fogli

Il Responsabile del Servizio

ALLEGATO PER LA DELIBERAZIONE
n. 2942 del 30 DIC. 2003

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

IL DIRETTORE SANITARIO

IL DIRETTORE GENERALE

SERVIZIO SANITARIO NAZIONALE
AZIENDA U.S.L. CASTELLANETA
REGIONE PUGLIA